



Castillon-la-Bataille

OPERATION D'AMENAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU CENTRE DE CASTILLON-LA-BATAILLE

Bilan de la concertation préalable

10 mars 2021 – 15 mai 2021

Le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille et l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre

La commune de Castillon-la-Bataille fait face à un phénomène de fragilisation :

- perte d'habitants et perte d'emplois, alors que le territoire de la Communauté de communes en gagne,
- montée de la pauvreté,
- vieillissement très marqué,
- vacance de logements et de commerces prégnante, habitat indigne.

Les indicateurs sociaux sont particulièrement préoccupants.

Cependant, Castillon-la-Bataille dispose de nombreux atouts : un patrimoine naturel qualitatif de par sa situation en bordure du fleuve de la Dordogne, une attractivité touristique, de nombreux équipements publics en cœur de ville, une gare TER, des opportunités foncières et immobilières bien situées, représentant autant de leviers potentiels de développement et de rayonnement.

Aussi en 2017, la commune s'est engagée dans un projet volontariste pour réinvestir et dynamiser son centre-bourg. Elle a réalisé une étude urbaine de revitalisation du centre bourg, menée par le groupement InCité et O+ Urbanistes, se déclinant en un programme d'actions ambitieux et transversal sur 10 ans.

Ce programme opérationnel repose sur quatre enjeux majeurs permettant de remplir le défi de la revitalisation:

- La « **ville habitée** » portant en priorité sur le traitement et le suivi de l'habitat indigne, l'adaptation de l'offre de logement aux conditions actuelles d'habitat ;
- La « **ville accueillante** » portant sur l'amélioration du cadre de vie par l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement des entrées de ville, la mobilité et la nature en ville;
- La « **ville active** » qui prévoit :
 - o d'une part l'affirmation de la centralité commerciale du centre-ville de Castillon-la-Bataille,
 - o d'autre part sur la mise en place d'une stratégie touristique globale, une visibilité et une identité, notamment par l'intégration au réseau « Petites Cités de Caractères ».
- La « **ville en commun** » posant les bases d'une plus grande mixité sociale, une haute qualité de services par des actions publiques fortes, cohérentes et coordonnées portant sur la jeunesse, la santé ou encore la culture.

Afin de mettre en œuvre cette politique de revitalisation et l'ambition du programme, la municipalité a décidé lancer une vaste opération **d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille** visant à améliorer les conditions d'habitat du centre et le cadre de vie de Castillonnois.

Elle devra répondre à trois enjeux majeurs, identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et partagé du territoire et lors des précédentes concertations :

- La **lutte contre le mal logement**, l'insalubrité et l'indécence par la mise en œuvre d'une politique pro-active en matière de réhabilitation du parc de logement anciens et d'amélioration du confort résidentiel;
- Le **développement d'un cadre de vie moderne**, agréable et apaisé, replaçant l'usager au cœur de la ville, en réaménageant les espaces publics et en repensant les mobilités;
- Le **renforcement de la centralité commerciale** de Castillon-la-Bataille par la modernisation de son appareil commercial.

Afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement pour le renouveau de Castillon-la-Bataille et finaliser ses enjeux poursuivis et son programme de travaux, la ville a lancé du 10 mars 2021 au 15 mai 2021 une concertation préalable au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Une concertation en continue

Cette concertation préalable vient finaliser un vaste processus de concertation et participation citoyenne initié dès 2016.

En 2016 et 2017, pendant l'élaboration du diagnostic prospectif et partagé du territoire, la collectivité a souhaité intégrer les usagers du centre-ville et notamment les acteurs du territoire dans le processus de réflexion et d'élaboration de la stratégie de revitalisation.

Pour cela, la commune de Castillon-la-Bataille a organisé 7 petits-déjeuners regroupant les commerçants castillonnois, les élus du territoire, les acteurs de la banque et de l'assurance ou encore les institutions publiques, ponctués de réunions publiques. Plus de 70 personnes ont répondu présents à ces rencontres.

En 2019, Castillon-la-Bataille fait appel à O'Tempora et O+ Urbanistes pour mettre en œuvre une vaste consultation citoyenne pour le projet de revitalisation de Castillon-la-Bataille avec un objectif simple : inclure les habitants au cœur du projet de revitalisation.

Tout au long de l'été 2019, de nombreux temps d'échanges et d'animations ont été programmés dont :

- 3 ½ journées de rencontre dans l'espace public animées par 6 personnes,
- 1 ½ journée de présence lors de « la grande fête du jeu » organisée par la commune,
- L'organisation d'un jeu de piste en centre-ville sur 2 km permettant de découvrir 10 panneaux interrogeant les participants sur l'avenir du centre-ville.

Plus de 440 personnes ont participé, plus de 800 contributions ont été collectées.

L'ensemble de ses échanges a permis à la commune **finaliser le programme de travaux de l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille** et ainsi de l'adapter au plus près des attentes et besoins des Castillonnois.

Par délibération L21-02/03-12/AG en date du 22 février 2021, le conseil municipal a décidé d'ouvrir une concertation préalable à l'opération d'aménagement pour le renouveau du centre de Castillon-la-Bataille.

La **concertation préalable était ouverte sur le secteur du centre-ville**, préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, sur le fondement de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, afin d'associer les habitants, associations et tout autre usager du centre-ville de Castillon-la-Bataille.

Les enjeux de la concertation étaient les suivants :

- de tenir informé le public sur l'opération d'aménagement du centre-ville de Castillon-la-Bataille ;
- de présenter le programme de travaux envisagé par îlot ;
- de recueillir les avis et interrogations des habitants afin soit d'y répondre, soit d'adapter le programme de travaux.

Un avis d'information au public a été publié le 23 février 2021 dans les locaux de l'Hôtel de Ville (accueil, panneau d'informations officiel), de la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et sur les 5 panneaux d'affichages publics répartis en ville.

Les modalités de concertation

Conformément à la délibération n° L21-02/03-12/AG, la concertation préalable s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- Un **dossier de consultation** ainsi qu'un registre ont été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville aux horaires d'ouverture en vigueur.

Le dossier comprenait :

- La synthèse du diagnostic de revitalisation ;
- Le livret stratégique,
- Le livret habitat et vie urbaine,
- Le livret commerces et services,
- Le livret mobilités,
- Le périmètre de l'opération d'aménagement,
- Le livret de présentation de l'opération d'aménagement,
- La délibération n°L21-02/03-12/AG

Le dossier a été consulté 4 fois.

- Un registre a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville. Il y recense 3 questions.
- Une **page du site internet** de la commune www.castillonlabataille.fr a été dédiée à la concertation, sur laquelle sont présentes une **vidéo de présentation** de l'opération d'aménagement ainsi qu'une **Foire aux Questions (FAQ)**;
La vidéo de présentation a été visionnée 210 fois. La FAQ n'a fait l'objet d'aucune questions mais 2 longs avis ont été transmis par mail à l'adresse suivante : renouveau@castillonlabataille.fr
- Une réunion publique, sur inscription, a été organisée le vendredi 7 mai 2021 de 17h à 18h30 au centre culturel de Castillon-la-Bataille. Cette réunion a fait l'objet de 2 reports suite aux consignes sanitaires en vigueur pour faire face à la crise de la COVID19.
42 personnes se sont inscrites à la réunion publique. De nombreux avis et échanges y ont été recensés ainsi que 12 interrogations.

Bilan de la concertation

L'ensemble des avis et interrogations recueillies a été traité et pris en compte dans le présent bilan. Ces avis ont été catégorisés selon les thématiques suivantes :

- Habitat et vie urbaine
- Architecture et patrimoine bâti
- Aménagements urbains et environnement
- Mobilités et déplacements urbains
- Mobilisation de la population
- Fonctionnement de l'opération d'aménagement et programme de travaux
- Autres sujets

Chaque catégorie synthétise les remarques / interrogations et se termine par une réponse apportée par l'opération d'aménagement et/ou par la commune.

Les remarques émises n'ayant pas de lien direct avec l'opération d'aménagement et l'objet de la concertation sont évoquées dans « autres sujets ».

Habitat et vie urbaine

Les habitants s'accordent pour dire que le mal logement et la lutte contre l'habitat insalubre et dégradé sont prioritaires à Castillon-la-Bataille. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), visant à accompagner les propriétaires privés à rénover leurs biens immobiliers, ne suscite aucune remarque particulière. Toutefois, la mobilisation d'outils coercitifs (ORI : opération de restauration immobilière) pour contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de sortie d'insalubrité ou de dégradation de leur logement interroge, notamment en ce qui concerne la possible expropriation. Il est rappelé que certains propriétaires ont un attachement à leurs biens immobiliers mais n'ont pas forcément les moyens de l'entretenir ou de réaliser de lourds travaux. Ces outils coercitifs ne devraient pas venir pénaliser ces propriétaires qui subissent eux aussi la dégradation de leurs biens.

Le programme de rénovation d'habitat ancien suscite une interrogation en matière de mixité sociale et de l'accessibilité de ces logements rénovés aux publics les plus fragilisés. Il faut veiller à être vigilant de ne pas gentrifier le centre-ville de Castillon-la-Bataille.

Des habitants regrettent l'absence d'objectifs et de programme de travaux en matière d'habitat social. Cf. catégorie « autres sujets » p.7

L'opération d'aménagement prévoit la mise en œuvre des ORI dans le cadre de l'OPAH-RU. Aussi, les propriétaires qui seront soumis aux ORI pourront également bénéficier de l'accompagnement technique et financier qui sera déployé par la commune et ses partenaires. L'objectif même des ORI est de remédier à l'insalubrité et non pas d'exproprier. Les propriétaires concernés bénéficieront d'un accompagnement spécifique. Seuls les propriétaires les plus indécis seront concernés par une possible expropriation.

En ce qui concerne la mixité sociale, la commune souhaite mobiliser de nombreux dispositifs pour procéder à la rénovation des logements. Une partie des logements rénovés par la commune seront destinés à la location, en loyer libre et en loyer conventionné par l'Anah, à destination des revenus les plus modestes. L'autre partie sera disponible pour l'accession, libre ou en accession sociale grâce à des dispositifs comme les prêts locatifs sociaux (PLS), prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), etc.

Architecture et patrimoine bâti

Bien que l'opération d'aménagement ne définisse pas un style architectural précis, le terme « moderne », a interpellé. Castillon-la-Bataille a la chance d'avoir un patrimoine bâti riche, caractéristique des cités girondines, d'un environnement exceptionnel et d'une identité historique forte. L'adoption d'un style architectural moderne risque d'harmoniser Castillon-la-Bataille avec des territoires à dominante urbaine et de dépersonnifier la commune.

L'opération d'aménagement met l'accent sur le renouvellement urbain donc la reconstruction de la ville sur elle-même tout en préservant les éléments patrimoniaux qui font la spécificité de Castillon-la-Bataille et fondent le cadre de vie de la commune. La rénovation de l'habitat devra se faire dans le respect et la mise en valeur du bâti ancien d'autant plus que l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement est dans le périmètre de protection des monuments historiques et/ou en covisibilité avec un monument historique. L'avis de l'architecte des bâtiments de France est nécessaire pour l'ensemble des projets qui seront mis en œuvre lors de cette opération. De plus, la future révision du PLU prévoit également la protection du patrimoine bâti existant.

Aménagements urbains et environnement

Les habitants saluent la prise en compte de l'environnement dans les futurs aménagements urbains et le besoin de végétaliser le centre-ville de Castillon-la-Bataille.

Ils s'accordent sur la nécessité de faciliter la réappropriation des espaces publics par les habitants et de replacer l'humain au cœur de la ville. La notion de sécurité (au sens général) est brièvement évoquée et doit être prise en compte dans les aménagements pour améliorer la qualité de vie à Castillon-la-Bataille.

Des habitants s'interrogent sur le recrutement d'architectes paysagers pour le coût qu'ils peuvent représenter. La crainte d'harmonisation architecturale de Castillon-la-Bataille avec d'autres territoires est rappelée.

Lors des aménagements urbains, il est appelé à faire appel à des artistes locaux, forces vives du territoire et à faire preuve d'originalité pour affirmer le caractère de Castillon-la-Bataille.

En ce qui concerne la végétalisation du centre-ville, des habitants préconisent de faciliter/ autoriser la végétalisation des trottoirs (tranchée, essences végétales autorisées, etc.) et des façades.

Un habitant a également alerté sur l'absence de bancs à la gare. Le sujet des mobiliers urbains est également à prendre en compte et une vigilance doit y être apportée.

La mobilisation de professionnels de l'aménagement (architectes, paysagistes, urbanistes) est nécessaire pour l'élaboration d'aménagement d'espaces publics. Lors de ces aménagements il faut également prendre en compte les réseaux enterrés, la réglementation en vigueur et les attentes du territoire. Néanmoins, la mobilisation des professionnels n'est pas incompatible avec la mobilisation des acteurs du territoire et des forces vives. C'est au maître d'ouvrage (la commune en l'occurrence) de préciser ses attentes au moment du recrutement du maître d'œuvre (le professionnel).

La commune travaille actuellement sur une charte de végétalisation des rues.

Mobilités et déplacements urbains

Les grands projets en matière de mobilités sont principalement concentrés sur le secteur de la Gare. Leur localisation ne sont pas remis en cause néanmoins des riverains s'interrogent sur la tranquillité du quartier. Le projet de pôle multimodal ne doit pas venir remettre en cause cette tranquillité en intensifiant les flux. Le projet de création de cellules tertiaires interroge aussi. Les habitants ne souhaitent pas revoir

une activité nocturne dans ce secteur (référence à l'ancienne boîte de nuit). Le projet porté par l'association le Maximum est également évoqué mais ne fait pas parti de l'opération d'aménagement.

La route départementale D936, sa sécurisation notamment est évoquée et attendue. La question du travail entre la commune et le Département est posée.

La commune précise que les activités tertiaires qui seront installées dans le secteur de la gare seront en lien avec la gare et le pôle multimodal. A aucun moment il n'est prévu de réinstaller une activité nocturne à cet endroit.

Au sujet de la RD936, la commune travaille effectivement avec le Département pour programmer des travaux de sécurisation de la départementale.

Mobilisation des habitants

Les habitants soumettent leur volonté de continuer à être mobilisés dans le projet de revitalisation et l'opération d'aménagement. Ils demandent d'en savoir plus sur cette future mobilisation. D'autres habitants souhaitent que cette mobilisation soit intensifiée et concerne plus d'habitants, notamment ce qui ne viennent pas en réunions publiques.

La commune confirme que les habitants continueront à être mobilisé dans le cadre de l'opération d'aménagement, notamment pour les actions d'aménagements urbains et d'équipements publics.

Fonctionnement de l'opération d'aménagement et programme de travaux

Une question est posée sur les opérateurs mobilisés ou prochainement mobilisés, et sur les partenaires de la future opération d'aménagement.

Le programme de travaux ne suscite aucune remarque. Une précision est demandée concernant le projet d'hôtellerie alternatif.

Un habitant s'interroge sur le calendrier de réalisation du programme de travaux, notamment pour le secteur du champ de foire. Ce dernier est programmé en fin d'opération d'aménagement de 2028 à 2031. Ce secteur est également concerné par le projet de centre aquatique qui, aux dernières nouvelles, doit voir le jour d'ici 2025-2026. Il est suggéré de profiter des travaux du futur centre aquatique pour intervenir sur ce secteur.

La ville précise qu'elle intervient avec de nombreux partenaires pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement. Elle fera également prochainement appel à des opérateurs pour compléter son intervention.

L'état, l'Anah et le Département de la Gironde interviennent dans le cadre de la rénovation de l'habitat privé et de l'OPAH-RU ORI. Un prestataire sera recruté pour accompagner techniquement les propriétaires dans leur projet de rénovation.

La commune fera également appel à un aménageur dédié à l'opération d'aménagement et qui aura pour mission de réaliser les travaux sur l'appareil commercial, de remise sur le marché de logements dégradés et d'espaces publics.

D'autres opérateurs interviendront comme la Chambre de Commerces et d'Industrie de Bordeaux Gironde, d'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou encore un cabinet d'étude pour la révision du PLU de Castillon-la-Bataille. De nombreux partenaires sont et seront mobilisés, et le travail mené en coulisse est tout aussi important que les travaux qui seront réalisés.

Au sujet de l'hôtellerie alternatif, il s'agit avant tout de se différencier pour ne pas faire concurrence à l'offre hotellière existante. Plusieurs formes sont envisageables, de l'auberge au logement saisonnier, le tout en promouvant l'insertion par l'emploi. Le projet reste encore à être précisé.

Autres sujets

> Habitat social

Des observations sur l'habitat social ont été portées, notamment sur l'absence d'objectifs et de projet sur l'habitat social. La ville précise qu'à ce jour elle travaille avec les bailleurs sociaux du territoire sur des projets de créations de nouveaux logements sociaux mais également sur des campagnes de rénovation énergétique du parc social. Ces projets se font en dehors de l'opération d'aménagement.

> L'école des filles et la protection des espaces agricoles

Certains habitants regrettent la vacance et l'absence de projet connu sur le bâtiment de l'ancienne Ecole des filles (rue Paul Bert), située en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement. Une question sur la protection des espaces agricoles a été posée. La ville précise qu'elle travaille sur un projet de pôle alimentaire local, en collaboration avec les étudiants de Bordeaux Sciences Agro, la Région Nouvelle-Aquitaine et le PETR du Grand Libournais. Ce projet, en cours de calibrage, est fortement envisagé sur le foncier de l'Ecole des filles et en adéquation avec le bâti existant.

> Habitat partagé

Des habitants ont suivi le projet d'habitat partagé porté par la commune en partenariat avec l'association « Habitat des Possibles ». Ils s'interrogent sur l'avancée du projet et les suites qui ont été données. Bien que le projet soit localisé dans le périmètre de l'opération d'aménagement, ce projet n'a pas été intégré à l'opération pour pouvoir avancer en parallèle. La ville invite ces personnes à suivre le conseil municipal de mai qui apportera de nombreuses réponses sur ce projet.

> Le contournement de Castillon-la-Bataille

Le projet de contournement de Castillon-la-Bataille et de mise en sens unique de la rue Paul Bert, porté par le Département de la Gironde en vue de désengorger la RD936 est évoqué. La ville précise que ce projet n'est pas dans les priorités du Département et s'éloigne aujourd'hui des directives gouvernementales en matière de protection de l'environnement et de développement des mobilités.

> Le projet de centre aquatique

Le projet de centre aquatique et plus largement celui de l'apprentissage de la natation ont fait l'objet de nombreux échanges. Les habitants s'accordent pour dire qu'il est essentiel de développer l'offre d'apprentissage de la natation aux habitants et aux jeunes publics, qui fait cruellement manque sur le territoire. Tous saluent les initiatives en cours (projet de centre aquatique intercommunal, baignade surveillée de la Dordogne) tout en indiquant qu'ils doivent être prioritaires pour le développement du territoire.

Le présent bilan dressé sera systématiquement transmis à l'ensemble des maîtres d'œuvre auxquels la commune fera appel pour la réalisation de l'opération d'aménagement et des actions programmées dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Les maîtres d'œuvre qui seront recrutés devront prendre en compte les avis émis et y répondre dans la cadre et la limite des missions qui leur seront confiées.